

## RISPOSTE DELLA SETTIMANA 24-28:

### Andrea e Marco

Vi saremmo grati di ricevere i vostri consigli sulla soluzione migliore del nostro problema.

Viviamo al terzo piano di un condominio di tre piani, con 2 appartamenti per piano, e il lastrico solare non isolato termicamente è di uso esclusivo del costruttore. Abbiamo denunciato ripetutamente il disagio di forti escursioni termiche e la necessità di provvedere, ma non abbiamo trovato solidarietà da parte degli altri condomini, non disponibili a pagare per un problema solo nostro, dell'ultimo piano.

Vorremmo usufruire dell'Ecobonus per isolare il fabbricato ma è sorto il problema di una veranda fatta senza il permesso a costruire, che renderebbe impossibile accedere ai benefici, in quanto il balcone e la facciata rientrano tra le parti comuni.

Come possiamo realizzare i lavori necessari usufruendo delle detrazioni più favorevoli, senza le quali difficilmente il condominio ci appoggerà?

### Risposta:

Per l'accesso al superbonus, è necessario che gli interventi consentano il miglioramento di 2 classi energetiche dell'edificio, sembra pertanto difficile procedere con il superbonus, limitandosi a una unità immobiliare su sei.

L'Ecobonus è invece applicabile sulle spese anche solo riferite ad una singola unità immobiliare.

Quanto alla conformità della veranda, il Decreto Semplificazioni, DL 77 del 31/05/2021 ha eliminato, la necessità di provvedere alla attestazione dello stato legittimo. Purtroppo tale "condono temporaneo" vale solo per chi fruisce del superbonus, e non per chi paga i lavori di tasca propria o fruisce delle altre detrazioni.

Sarà tuttavia necessario attendere la conversione in legge definitiva per capire come sarà indispensabile comportarsi, dato che la vistosa penalizzazione per i cittadini che NON fruiscono dei fondi statali, ma che pagano gli interventi di tasca propria, ha già suscitato, comprensibilmente, numerosi emendamenti, data anche la dubbia legittimità costituzionale.

Gli eventuali abusi, potranno sempre e comunque essere perseguiti dallo Stato, e sanati successivamente.

### Francesco

Sono proprietario di un immobile collabente.

Ho richiesto e ottenuto autorizzazione a demolire l'immobile stesso e a ricostruirlo con incremento di volumetria.

Il costruttore, che prenderà il 110% per cederlo poi a una banca, mi dice che potrò godere del sismabonus, del bonus per il fotovoltaico ma non dell'ecobonus.

Non riesco a capire perché.

Vorrei sapere se ha ragione il costruttore o no

### Risposta:

Gli interventi che rientrano nell'ecobonus, sono gli stessi del superbonus. Non è possibile sovrapporre i due bonus per il fatto che gli stessi interventi verrebbero detratti due volte.

Le detrazioni valgono ovviamente solo se riferite al volume esistente (quindi non sull'ampliamento), mentre il superbonus è applicabile anche alla nuova volumetria.

## **Massimiliano**

Gradirei sapere se è possibile realizzare/ricavare su una pensilina esistente dei balconi.

La pensilina, di 130 cm di profondità, è al primo piano di un condominio di 5 piani ove dal 2° al 4° piano vi è un balcone per ogni appartamento.

Al 1° piano ci sono 4 appartamenti che affacciano sulla pensilina con due porte finestre ciascuno. ma non esiste alcun balcone.

Oltre al parere positivo di tutti i condomini, quali altri requisiti sono necessari?

### **Risposta:**

I fattori da verificare sono molti, e variabili da caso a caso:

- La verifica della legittimità della pensilina, la possibilità di realizzare ampliamenti delle unità immobiliari secondo le norme urbanistiche locali; la compatibilità con eventuali vincoli sull'edificio (comunali e/o statali), o su particolari vincoli della zona in cui esso si trova; la resistenza della pensilina alle sollecitazioni di esercizio per il nuovo uso a balcone; la possibilità di eseguire l'intervento edilizio richiesto; eventuali vincoli derivanti dalle distanze legali con gli edifici limitrofi

Va da sé che è necessario verificarli tutti, ed eventualmente procedere con le numerose verifiche e pratiche richieste.

## **Andrea**

Abbiamo iniziato la procedura del rifacimento delle facciate con relativo cappotto per poi usufruire del super bonus. Tutta la pratica è in mano ad un serio professionista che si occuperà della presentazione e dei lavori da effettuare.

Il mio dubbio nasce davanti ad una eventuale diatriba fra l'ente di controllo e il nostro ingegnere chi si assume la responsabilità?

So che di legge il responsabile dei lavori è obbligato a sottoscrivere una polizza di pari importo dei costi, ma se il tutto va per via legale, visti i tempi della giustizia, chi restituisce all'ufficio delle entrate il denaro ricevuto più le penali.

### **Risposta:**

L'accertamento della corretta applicazione del superbonus 110% è demandato all'Agenzia delle Entrate, che lo effettua avvalendosi dei poteri e delle facoltà previsti in materia di imposte sui redditi. In tema di responsabilità e di irrogazione delle sanzioni, tuttavia, la formulazione delle norme di riferimento è, come sempre, piuttosto incerta.

Nel processo edilizio partecipano diversi attori: il beneficiario (il condominio o il richiedente), le imprese e i professionisti che firmano le asseverazioni.

E' facile prevedere che in caso l'ADE sollevi problemi di illecito godimento del credito, in prima battuta sarà chiamato a risponderne il beneficiario, pur per una responsabilità rispetto alla quale potrebbe essere del tutto estraneo.

Solo in seconda battuta, il beneficiario potrà poi rivalersi sui soggetti tecnicamente responsabili delle irregolarità.

**Paolo**

Abito in un condominio costituito da 8 scale dove ad ogni piano sono ubicate delle finestre metalliche. Poichè il fabbricato è stato costruito nel 1982 si vorrebbe sostituire sia tali finestre sia i portoncini d'ingresso.

Tali sostituzioni rientrerebbero nel superbonus 110% se con i lavori trainanti (isolamento termico delle facciate e del tetto) si riuscirebbe a recuperare le due classi energetiche ?

**Risposta:**

Dalla domanda par di capire che le finestre cui ci si riferisce sono quelle dei vani scala, presumibilmente NON riscaldati. In questa ipotesi, le stesse non forniscono alcun contributo alla riduzione delle dispersioni termiche, e pertanto sono del tutto estranee al contributo.

Diversamente, i portoncini di ingresso possono ridurre i consumi energetici, sia pure in proporzione risibile, quindi sono compatibili con il contributo superbonus.

**Andrea**

Qualora in un condominio vi siano più unità immobiliare senza impianto termico, si possono eseguire lavori sulle parti comuni in regime di Superbonus 110%.

E nel caso di esito positivo, gli appartamenti senza impianto creano un montate di massimali parte agli altri? Essi possono accedere al meccanismo dello sconto in fattura e/o cessione del credito?

**Risposta:**

La presenza di un impianto di riscaldamento è una delle condizioni indispensabili per accedere alla detrazione.

Le unità prive di impianto di riscaldamento non necessitano di miglioramenti delle prestazioni termoigrometriche dell'involucro quindi, a buonsenso, non devono fruire di alcuna agevolazione, riservata ai lavori che portano ad una riduzione dei consumi energetici

**G Corcione**

Villetta composta da piano cantinato, piano rialzato e primo piano: il piano rialzato e il primo piano sono conformi al pdc, mentre il piano cantinato è utilizzato come tavernetta. È possibile chiedere il superbonus solo al piano rialzato e primo?

**Risposta:**

Il superbonus si applica alle unità immobiliari, purchè dotate di impianto di riscaldamento. Il superbonus sarà applicato, se l'intervento consente il raggiungimento del miglioramento energetico prescritto dalla

legge. Quanto alla conformità, il Decreto Semplificazioni, DL 77 del 31/05/2021 ha eliminato, per chi fruisce del superbonus, la necessità di provvedere alla attestazione dello stato legittimo. Chi riceve fondi dallo stato, infatti, potrà attestare semplicemente “gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell’immobile oggetto di intervento, ovvero (che per il legislatore significa “oppure”) che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1 settembre 1967. Sarà tuttavia attendere la conversione in legge definitiva per capire come sarà indispensabile comportarsi, dato che la vistosa penalizzazione per i cittadini che NON fruiscono dei fondi statali, ma che pagano gli interventi di tasca propria, ha già suscitato, comprensibilmente, numerosi emendamenti, data anche la dubbia legittimità costituzionale.

Gli eventuali abusi, potranno sempre e comunque essere perseguiti dallo Stato, e sanati successivamente.